

VO/016/2026

Verwaltungsvorlage



Datum 30.03.2026

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Melanie

Petermann

Telefon: 02507/33155

petermann@gemeinde.havixbeck.de

**Grundsatzbeschluss für eine Nachverdichtung (Hinterlandbebauung)
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hohenholte - nördlicher
Bereich"**

Termin	Beratungsfolge	Status
14.04.2026	Ausschuss für Bauen, Planung und Wirtschaft	Vorberatung
23.04.2026	Gemeinderat	Entscheidung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Gemeinde Havixbeck steht der geplanten Hinterlandbebauung an der Roxeler Straße im Sinne einer Nachverdichtung grundsätzlich positiv gegenüber.

Die Wahl des anzuwendenden Verfahrens – entweder die Änderung des Bebauungsplanes „Hohenholte – nördlicher Bereich“ oder die Anwendung des sogenannten „Bau-Turbos“ – wird im weiteren Planungsverlauf festgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

Begründung

Die Gemeindeverwaltung hat eine Anfrage erreicht, ob auf dem Grundstück in der Gemeinde Havixbeck, Gemarkung Havixbeck, Flur 40, Flurstück 85, im Rahmen einer Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich ein weiteres Wohnhaus errichtet werden kann. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hohenholte – nördlicher Bereich“.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses für die Tochter der derzeitigen Grundstückseigentümer im Zuge einer Familiengründung. Das Gebäude soll im münsterländischen Baustil unter Verwendung regionaltypischer Materialien wie Sandstein und Klinker errichtet werden. Auch architektonisch ist eine Anpassung an die regionale Bauweise vorgesehen.

Die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes sollen weitgehend eingehalten werden. Für die Realisierung des Vorhabens ist jedoch eine Erweiterung des Baufeldes erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder sind – insbesondere im Verhältnis zu den Grundstücksgrößen dieses sowie des benachbarten Grundstücks (Flurstück 88) – vergleichsweise klein dimensioniert. Das Flurstück 85 weist eine Größe von 2.828 m² auf, das Flurstück 88 eine Größe von 3.376 m².

Aussagen zur verkehrlichen sowie wassertechnischen Erschließung liegen bislang nicht vor. Ebenso wurden die nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belange noch nicht geprüft. Diese Prüfungen sind im weiteren Verfahren nachzuholen. Die der Gemeindeverwaltung derzeit vorliegenden Planungsüberlegungen können dem Lageplan in Anlage 1 entnommen werden.

Zu berücksichtigen ist, dass das Grundstück unmittelbar an die Münstersche Aa angrenzt. Der betreffende Auenbereich im Ortsteil Hohenholte wurde im Jahr 2019 durch die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt im Rahmen der EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) renaturiert und genehmigt. Im Zuge dieser Maßnahme wurde ausdrücklich auch der Hochwasserschutz für Hohenholte durch die Anlage eines Gewässer-Bypasses verbessert. Hierzu erfolgte eine Abstimmung mit dem Kreis Steinfurt, Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität, sowie mit der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt.

Der Erläuterungsbericht zu diesem Projekt ist als Anlage 3 beigefügt. Grundsätzliche Bedenken gegen das Vorhaben wurden nicht geäußert. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die mit erheblichem finanziellem Aufwand umgesetzten Maßnahmen des Natur- und Gewässerschutzes nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf mögliche zusätzliche Unterhaltungserfordernisse oder Eingriffe in geschützte Lebensräume auf den Flächen der Naturschutzstiftung, etwa infolge von Nutzungsinteressen angrenzender Grundstückseigentümer. Derartigen Beeinträchtigungen ist vorsorglich entgegenzuwirken.

Darüber hinaus wurden sowohl die Untere Wasserbehörde als auch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld beteiligt. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch auf die Notwendigkeit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die bestehenden sowie die geplanten baulichen Maßnahmen hingewiesen.

Zur Realisierung des Vorhabens kommen grundsätzlich zwei Verfahrenswege in Betracht:

1. die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hohenholte – nördlicher Bereich“ oder
2. die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens unter Anwendung des sogenannten „Bau-Turbos“.

Die Änderung des Bebauungsplanes stellt den regulären planungsrechtlichen Weg dar, sofern das Vorhaben mit den bisherigen Festsetzungen nicht vereinbar ist und eine Befreiung nach § 31 BauGB nicht ausreicht. Vorteil dieses Verfahrens ist die Schaffung von planerischer Klarheit und langfristiger Rechtssicherheit. Zudem ermöglicht es der

Gemeinde, städtebauliche Belange wie Erschließung, bauliche Dichte, Umweltaspekte sowie nachbarschaftliche Interessen umfassend gegeneinander abzuwägen. Demgegenüber ist das Verfahren zeitaufwändiger, da ein förmliches (vereinfachtes) Planänderungsverfahren durchgeführt werden muss.

Als alternative Verfahrensoption steht der seit dem 30.10.2025 rechtskräftige sogenannte „Bau-Turbo“ gemäß § 246e BauGB zur Verfügung. Dabei handelt es sich um eine befristete Sonderregelung zur Beschleunigung von Wohnungsbauvorhaben. Die Anwendung setzt das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen sowie die Zustimmung der Gemeinde voraus; die Regelung ist derzeit bis zum 31. Dezember 2030 befristet.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind vollständige, bauantragsreife Unterlagen bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen. Die Zustimmung der Gemeinde – und damit des Gemeinderates – ist erforderlich. Ein entsprechender Grundsatzbeschluss wurde bereits in der Sitzung des Gemeinderates am 11.02.2026 gefasst (vgl. VO/003/2026).

Bei der Wahl dieses Verfahrens ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine häufige Anwendung dazu führen kann, dass die Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes in ihrer Steuerungswirkung geschwächt oder im Einzelfall sogar unwirksam werden.

Finanzielle Auswirkungen

Gegebenenfalls anfallende Planungskosten müssen vom Vorhabenträger übernommen werden.

gez. Jörn Möltgen

Anlagen

Anlage 1: Lageplan zu dem Vorhaben (nur im RIS)

Anlage 2: Beantragung Ratsbeschluss zur Verschiebung der hinteren Baugrenzen (nur im RIS)

Anlage 3: Erläuterungsbericht „Ökologische Gewässerentwicklung der Münsterschen Aa bei Hohenholte“ (2019) (nur im RIS)